

Neumünster – Böcklersiedlung Bugenhagen

# Mehrfamilienhaus mit Entwicklungsmöglichkeiten in zentraler Lage von Neumünster

CODE DU BIEN: 25053008



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

PRIX D'ACHAT: 364.850 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 187,1 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 11 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 334 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 25053008 - 24537 Neumünster – Böcklersiedlung Bugenhagen

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 25053008 - 24537 Neumünster – Böcklersiedlung Bugenhagen

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25053008
Surface habitable	ca. 187,1 m <sup>2</sup>
Type de toiture	à deux versants
Pièces	11
Salles de bains	3
Année de construction	1961
Place de stationnement	2 x surface libre

Prix d'achat	364.850 EUR
Type de bien	Maison multifamiliale
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 7,14 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2002
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 115 m <sup>2</sup>
Espace locatif	ca. 187 m <sup>2</sup>
Aménagement	Balcon

CODE DU BIEN: 25053008 - 24537 Neumünster – Böcklersiedlung Bugenhagen

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Chauffage	Gaz	Consommation d'énergie	280.69 kWh/m <sup>2</sup> a
Certification énergétique valable jusqu'au	17.01.2035	Classement énergétique	H
Source d'alimentation	Gaz	Année de construction selon le certificat énergétique	1961



CODE DU BIEN: 25053008 - 24537 Neumünster – Böcklersiedlung Bugenhagen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25053008 - 24537 Neumünster – Böcklersiedlung Bugenhagen

## La propriété





CODE DU BIEN: 25053008 - 24537 Neumünster – Böcklersiedlung Bugenhagen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25053008 - 24537 Neumünster – Böcklersiedlung Bugenhagen

## La propriété





CODE DU BIEN: 25053008 - 24537 Neumünster – Böcklersiedlung Bugenhagen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25053008 - 24537 Neumünster – Böcklersiedlung Bugenhagen

## La propriété





CODE DU BIEN: 25053008 - 24537 Neumünster – Böcklersiedlung Bugenhagen

## La propriété





CODE DU BIEN: 25053008 - 24537 Neumünster – Böcklersiedlung Bugenhagen

## La propriété



### IHRE IMMOBILIENSPEZIALISTEN

Eigentümern bieten wir eine kostenfreie und unverbindliche  
Marktpreiseinschätzung ihrer Immobilie an.

Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

T.: 0431 - 98 26 04 0

Shop Kiel | Dänische Straße 40 | 24103 Kiel | kiel@von-poll.com

Leading REAL ESTATE COMPANIES OF THE WORLD®

www.von-poll.com/kiel

VON POLL IMMOBILIEN

**Eine ausgezeichnete Wahl:  
VON POLL IMMOBILIEN.**

**Capital**  
MAKLER-KOMPASS  
HEFT 1/2021  
**Top-Makler Kiel**  
★★★★★  
Höchstnote für  
**von Poll Immobilien**  
Quelle: IFA Investat  
EM TEST: 3.003 Makler  
GF.UHG, BIN: 10.23

**MONEY**  
**HÖCHSTE KUNDENZUFRIEDENHEIT**  
VON POLL IMMOBILIEN  
"Im Kundenzufriedenheitsindex des IFA Investat hat sich die Note sehr gut im Top 100 Immobilienmakler in Deutschland gehalten."  
Ausgabe 9/2024  
★★★★★

**Handelsblatt**  
**TOP Kunden-Beratung**  
2024  
VON POLL IMMOBILIEN  
"Im Vergleich: 31 Immobilienmakler Serviceindex: 6,0/10  
1/06/2024  
★★★★★

**EAZ-INSTITUT**  
**Deutschlands Beste Immobilienmakler 2024**  
VON POLL IMMOBILIEN  
Basis: Anbieterreputation  
02/2024  
faa.net/haeupstadt-test-produkte-voennet

**DEUTSCHLAND TEST**  
**HÖCHSTE REPUTATION**  
PRÄDIKAT  
"HERAUSRAGEND"  
VON POLL IMMOBILIEN  
ANALYSE  
FOKUS 18/2021 DEUTSCHLANDSTREIFE

VON POLL IMMOBILIEN  
★★★★★  
Im Jahr 2021  
Ausgewählter Service  
VON POLL IMMOBILIEN  
Kiel

www.von-poll.com

CODE DU BIEN: 25053008 - 24537 Neumünster – Böcklersiedlung Bugenhagen

## La propriété



VP VON POLL  
FINANCE

**IHNEN GEFÄLLT, WAS SIE SEHEN? ANDEREN AUCH!**

**SICHERN SIE SICH JETZT EINEN VORSPRUNG MIT VON POLL FINANCE**

Unsere Finanzierungsexperten bescheinigen Ihnen Ihren Finanzierungsrahmen. Bestätigen Sie Eigentümern und Maklern Ihre Kaufkraft mit unserem Hypothekenzertifikat und verschaffen Sie sich damit einen Vorsprung gegenüber anderen Kaufinteressenten.

**JETZT ZERTIFIKAT ERSTELLEN LASSEN**

VON POLL FINANCE KIEL | DANISCHE STRASSE 40 | 24103 KIEL  
KIEL@VP-FINANCE.DE | TEL.: 0431 - 59672050



[www.vp-finance.de](http://www.vp-finance.de)



*Zusammen für sportliche Spitzenleistungen*



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

**CODE DU BIEN: 25053008 - 24537 Neumünster – Böcklersiedlung Bugenhagen**

## Une première impression

Dieses Mehrfamilienhaus in Neumünster bietet eine solide Basis und viel Potenzial für handwerklich versierte Käufer oder Investoren, die ein Mehrfamilienhaus mit Entwicklungsmöglichkeiten suchen. Das Haus besteht aus drei Wohneinheiten, aufgeteilt in zwei großzügige 3-Zimmer-Wohnungen und eine kompakte 2-Zimmer-Wohnung im Dachgeschoss. Alle Wohnungen zeichnen sich durch eine durchdachte Raumaufteilung aus und verfügen über helle und freundliche Räume, die mit etwas Renovierungsaufwand wieder voll zur Geltung gebracht werden können. Die Küchen und Bäder bilden eine solide Basis, bedürfen aber einer Anpassung an moderne Wohnstandards. Durch eine umfassende Sanierung können attraktive und zeitgemäße Wohnräume geschaffen werden. Die Immobilie eignet sich sowohl zur Vermietung als auch zur Eigennutzung. Das Haus liegt in einem ruhigen und zentralen Wohngebiet von Neumünster. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Ärzte und öffentliche Verkehrsmittel befinden sich in unmittelbarer Nähe. Diese Lage macht das Objekt sowohl für Mieter als auch für Eigennutzer, die Wert auf eine gute Infrastruktur legen, besonders interessant. Mit seinem klassischen Charme und der Möglichkeit, die Immobilie nach eigenen Vorstellungen zu gestalten, ist dieses Mehrfamilienhaus eine ideale Gelegenheit, eine wertbeständige Immobilie zu erwerben und aufzuwerten. Nutzen Sie die Chance und machen Sie aus diesem Haus ein echtes Schmuckstück. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin!



**CODE DU BIEN: 25053008 - 24537 Neumünster – Böcklersiedlung Bugenhagen**

## Détails des commodités

- Drei Wohneinheiten mit einer großzügigen Raumaufteilung.
- Große Fensterfronten zur Durchflutung der Wohnungen mit Tageslicht und Schaffung einer freundlichen Wohnatmosphäre.
- Jede Wohnung verfügt über eine Küche mit einer soliden Grundausstattung, die sich ideal für eine individuelle Neugestaltung eignet.
- Die Bäder sind funktional ausgestattet und verfügen über Badewanne und Fenster.
- Solide Bausubstanz, die Raum lässt, um zu modernisieren und individuell zu gestalten
- Ruhige und dennoch zentrale Wohnlage in Neumünster mit guter Anbindung an Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Ärzte und öffentliche Verkehrsmittel in unmittelbarer Nähe
- Zwei PKW-Stellplätze für Mieter im Hof
- Spitzboden als zusätzlicher Stauraum für die Mieter
- Vollkeller und Außenzugang
- Ein Kellerabteil gehört zu jeder Wohnung
- Abstellraum für Fahrräder

**CODE DU BIEN: 25053008 - 24537 Neumünster – Böcklersiedlung Bugenhagen**

## Tout sur l'emplacement

Die Immobilie befindet sich in im Neumünsteraner Stadtteil Faldera. Die Umgebung zeichnet sich durch eine ruhige Wohnatmosphäre aus, die sowohl für Familien als auch für Singles attraktiv ist. In unmittelbarer Nähe befinden sich verschiedene Restaurants. Für den täglichen Bedarf sind diverse Einkaufsmöglichkeiten und Dienstleistungen in der Umgebung vorhanden. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist durch nahe gelegene Bushaltestellen gewährleistet, so dass die Innenstadt und andere Stadtteile bequem erreicht werden können. Darüber hinaus bietet die Nähe zu Schulen, Ärzten und Freizeiteinrichtungen eine hohe Lebensqualität für die Bewohner. Auch die Verkehrsanbindung ist vorteilhaft, mit schnellen Anbindungen an die Hauptverkehrsstraßen, die eine schnelle Erreichbarkeit der umliegenden Städte und Regionen ermöglichen. Insgesamt bietet die Lage am Rutenkamp 27 eine harmonische Kombination aus Ruhe und Stadtnähe, ideal für ein komfortables Wohnen in Neumünster.

CODE DU BIEN: 25053008 - 24537 Neumünster – Böcklersiedlung Bugenhagen

## Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 17.1.2035. Endenergiebedarf beträgt 280.69 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1961. Die Energieeffizienzklasse ist H.

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung. UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER: Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.



CODE DU BIEN: 25053008 - 24537 Neumünster – Böcklersiedlung Bugenhagen

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Robert Rothböck

---

Dänische Straße 40 Kiel  
E-Mail: [kiel@von-poll.com](mailto:kiel@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)